

18

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

27.7.15

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0073932

חפ'1707 ה' - הסדרת מיקום רצועת חומ"ס באז"ת אדמירליטי

מנהל תכנון
מנהל תכנון 39

הודעה על הפקדת תכנית מס' 304-0073932
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6871
ביום 7.9.14
נתקבל תיק מס'

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
תכנית ת.ע. מס' חפ'1707
304-0073932
הומלץ להפקדה
בישיבה ה' 82
25.06.12
יושב ראש הועדה
מ.א.א.ב
מנהל העיר

הודעה על הפקדת תכנית מס' 304-0073932
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6871
ביום 7.9.14

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
02-07-2015
נתקבל תיק מס'

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
1.12.14
לאשר את התכנית
יוסף משלב
יו"ר הועדה המחוזית
23.8.15
תאריך

חודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
ביום

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מספר חלקות בגוש 11636 הנמצאות משני צידי רחוב יהודה איתן באזור התעשייה אדמירליטי במפרץ חיפה.

עפ"י תכנית חפ/1707, המאושרת, החלה במקום, מסומנת רצועת חומרים מסוכנים בתחום חלקות 64 ו-72 ומטילה בשל כך מגבלות בניה ושימוש בחלקות.

בפועל, רצועת החומרים המסוכנים עוברת במקום אחר, בחלקות 64-65, 62 הגובלות ממזרח.

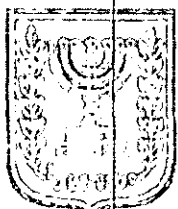
מטרת התכנית היא להעתיק סטטוטורית את מיקום רצועת החומרים המסוכנים למקומו בפועל בתחום חלקות 62, 65 ולבטל את סימון הרצועה עפ"י התכנית המאושרת בחלקות 64, 72.



ת.ת.ן. חיפה
מונה הדפסה: 39



ת.ת.ן. חיפה
מונה הדפסה: 39

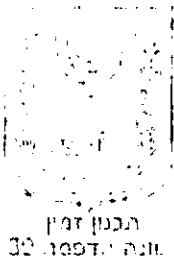


ת.ת.ן. חיפה
מונה הדפסה: 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	1.1
אדמירליטי	שם התכנית	
מספר התכנית	304-0073932	
שטח התכנית	22.243 דונם	1.2
מהדורות	שלב	1.3
מילוי תנאים למתן תוקף		
סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
תכנית מפורטת		
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"ר	
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה

205000 קואורדינאטה X

746900 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

אזור התעשייה אדמירליטי במפרץ חיפה, באזור המפגש בין רחובות יוליוס סימון ויהודה איתן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	יוליוס סימון		

שכונה אזור תעשייה אדמירליטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11636	מוסדר	חלק	62, 64-65, 78	72

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
11636	-

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חפ/1707	6, 13, 12

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



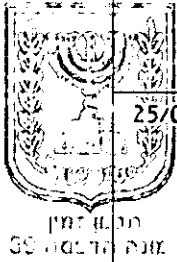
תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	4884	3594	25/05/2000
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
חפ/ מק/ 1400 / יג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יג. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יג תחולנה על תכנית זו.	4436		15/08/1996
חפ/ 1091	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1091. הוראות תכנית חפ/ 1091 תחולנה על תכנית זו.	927	1284	03/05/1962
חפ/ 1400 / יב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / יב. הוראות תכנית חפ/ 1400 / יב תחולנה על תכנית זו.	4402	2831	21/04/1996
חפ/ 1400 / מר	שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בה וכל היתר ההוראות בתכנית חפ/ 1400 / מר ממשיכות לחול.	4239	4663	11/08/1994
חפ/ 1400 / שש	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / שש. הוראות תכנית חפ/ 1400 / שש תחולנה על תכנית זו.	4508	2833	30/03/1997
חפ/ 1630	שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בה וכל היתר ההוראות בתכנית חפ/ 1630 ממשיכות לחול.	2471	13	08/10/1978



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 1707	שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בה וכל היתר ההוראות בתכנית חפ/1707 ממשיכות לחול.	4084	1707	11/02/1993
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1 תחולנה על תכנית זו.	4626		08/03/1998
חפ/ מק/ 229 / מר/ 1	שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בה וכל היתר ההוראות בתכנית חפ/מק/ 1/מר/229 ממשיכות לחול.	5131		21/11/2002



תכנון זמין
מונה הדססה 39



תכנון זמין
מונה הדססה 39

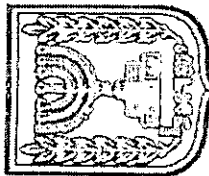


תכנון זמין
מונה הדססה 39

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה	מספר עמודים / גליון	מספר עמודים	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב					יעקב מאור				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500				יעקב מאור			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
כינוי	מנחה	1: 500	1		07/05/2015	אלה מאור		07/05/2015		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1		07/05/2015	שרון לבנברג		07/05/2015		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500			02/06/2015	מאור יעקב		02/06/2015	גליון 1:	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

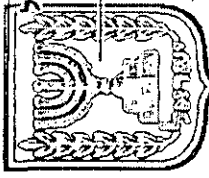


תכנון זמין
מונה תדפיס 39

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	עודד פינקלשטיין		אדמירלטי	השקעות בע"מ	חיפה	חלוצי התעשייה	114	04-8408795	04-8720759	



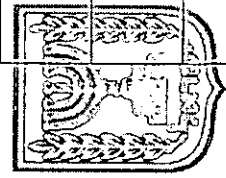
תכנון זמין
מס' 39 תדפסה

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	עודד פינקלשטיין		אדמירלטי	חיפה	חלוצי התעשייה	114	04-8408795	04-8720759	
רשות מקומית	רשות מקומית, ועדה מקומית		עיריית חיפה	חיפה	חסן שוקרי	16	04-8356811	04-8356811	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

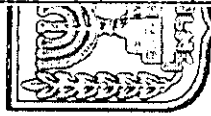
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			קרן קיימת לישראל	חיפה	שד הפל"ים	15	04-8630855	04-8630855	
חוכר	עודד פינקלשטיין		אדמירלטי	חיפה	חלוצי התעשייה	114	04-8408795	04-8720759	
חוכר			אגד אגודה שיתופית לתחבורה בישראל בע"מ	חיפה	מאיר זורע) זרו)	1	04-8549213	04-8549213	
חוכר			עיריית חיפה	חיפה	חסן שוקרי	14	04-8356356	04-8356356	



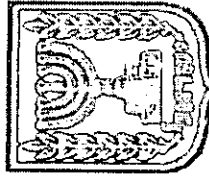
תכנון זמין
מס' 39 תדפסה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן ערים	עורך ראשי	יעקב מאור			קרית מוצקין	שד קרן קימת	55	04-8753836	04-8753462	laba@laba.co
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	שרון לבנברג	105903	לא רלוונטי	חיפה	שד בן גוריון	32	077-4110420	077-4110421	l.d'sharon@0 12.net.il
אדריכלית	אדריכל	אלה מאור	31484		קרית מוצקין	שד קרן קימת	55	04-8753836	04-8753836	laba@laba.co מיל: 04-8753836
מודד מוסמך	מודד	בנימין שפירא	583		חיפה	הגודד העברי	17	04-8726547	04-8410012	



מיל: 04-8753836



מיל: 04-8753836

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנית זמין
מונה הדפסה: 39

מונח	הגדרת מונח
קו עזר 2	קו מגבלות גובה בגין בטיחות טיסה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי מיקום רצועת חומרים מסוכנים עפ"י מיקומה בפועל באזור התעשייה אדמירליטי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנית זמין
מונה הדפסה: 39

- א. ביטול רצועת החומרים המסוכנים עפ"י המיקום המסומן בתכנית המאושרת חפ/1707 וסימונה עפ"י מיקומה בפועל בתחום חלקות 65, 72 ו-62.
- ב. קביעה שמגבלות בניה ופיתוח והוראות בנייה מרצועת החומרים המסוכנים יהיו עפ"י חפ/1707.
- ג. הסדרת צומת רחובות יהודה איתן ויוליוס סימון עפ"י מיקומו בפועל.
- ד. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח ממערב לצומת יהודה איתן ויוליוס סימון לדרך בהתאם לקיים בפועל.
- ה. קביעת זכויות והוראות בניה במגרשים.
- ו. ביטול דרך ושינוי ייעוד קרקע מדרך לשצ"פ.
- ז. איחוד חלי 64, 65 לתא שטח בנייה אחד.



תכנית זמין
מונה הדפסה: 39

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	22.243
------------------	--------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	21,855		21,855		

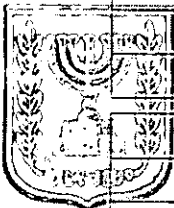
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	201, 200
דרך מוצעת	300
שטח ציבורי פתוח	401, 400
תעשייה	101, 100



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק ביטול	תעשייה	100
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	200
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	400
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	תעשייה	101, 100
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	400
קו גז	דרך מאושרת	200
קו גז	דרך מוצעת	300
קו גז	שטח ציבורי פתוח	400
קו גז	תעשייה	101
קו דלק/נפט	דרך מאושרת	200
קו דלק/נפט	דרך מוצעת	300
קו דלק/נפט	שטח ציבורי פתוח	400
קו דלק/נפט	תעשייה	101, 100



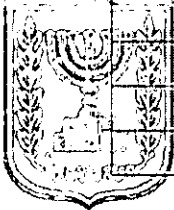
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	14,570	65.50
דרך מאושרת	4,934	22.18
שטח ציבורי פתוח	2,739.76	12.32
סה"כ	22,243.76	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,996.34	17.97
דרך מוצעת	1,933.53	8.69
שטח ציבורי פתוח	1,743.33	7.84
תעשייה	14,570.55	65.50
סה"כ	22,243.76	100



תבנית זמין
מונה הדפסה: 20



תבנית זמין
מונה הדפסה: 29



תבנית זמין
מונה הדפסה: 39

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	תעשיה בהתאם לתכנית המאושרת חפ/1707
4.1.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות
	תכנית זו משנה את המפורט בה וכל יתר ההוראות יהיו בהתאם לתכנית המאושרת חפ/1707. מונח הדפסה 39
ב	בינוי /או פיתוח
	כל הוראות הבניה והפיתוח יהיו עפ"י התכניות התקפות החלות על השטח
ג	הנחיות מיוחדות
	<p>1. בנייה ופיתוח בתחום פרוזדור קו נפט של חבי קצא"א- הבנייה בתחום רצועת הצנרת התת קרקעית, כמסומן בתשריט (בסימון של גבול מסדרון תשתיות ת"ק), תהיה אסורה, למעט בניה הקשורה למעבר הצנרת התת קרקעית. כל פיתוח בשטח של הרצועה כגון: הקמת גדרות, סלילה, חפירה וכד', יעשה בתיאום עם קצא"א כפוף לאישור רשויות התכנון המוסמכות.</p> <p>נטיעת עצים בתחום רצועת הקו יהיו בתיאום עם קצא"א</p> <p>כל פעולה בתחום המסדרון לחומ"ס בגבולות חלקה 62 תעשה רק בתיאום מלא עם חברת אגד נטיעת עצים בתחום רצועת הקו יהיו בתיאום עם קצא"א.</p> <p>2. בנייה ופיתוח בתחום פרוזדור וקו הגז של חברת דור כימיקלים- כל בניה ופיתוח בתחום פרוזדור הגז של חברת דור כימיקלים וכן בתחום קו בניין של 10 מ' מהקו הקיצוני, כמסומן בתשריט, תהייה אסורה. יותרו רק עבודות הקשורות למעבר הצנרת התת קרקעית. כל פיתוח בשטח של הרצועה וקווי הבניין, כגון: הקמת גדרות, סלילה, חפירה וכד', יעשה בתיאום עם חברת דור כימיקלים, כפוף לאישור רשויות התכנון המוסמכות.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינון ציבורי, מתקני נוי והצללה, מתקני תשתית.
4.2.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי
	פיתוח השטח יהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר כתנאי למתן היתר בניה בהתאם לפקדון 6 (סעיף 6.2) כלהלן.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות ציבוריות.
4.3.2	הוראות

4.3	דרך מאושרת
א	<p>דרכים וחניות</p> <p>א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ג. בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה.</p>



4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות ציבוריות.
4.4.2	הוראות
א	<p>דרכים וחניות</p> <p>א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ג. בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדומי	קו בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה לקובעת				מעל הכניסה לקובעת	שירות				עיקרי	שירות	עיקרי
39	(3)	(3)	(3)	0	(1) 20	50	180	0	0	150	100	התעשרה			
39	(3)	(3)	(3)	0	(2) 5	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	101	התעשרה			

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי השירות יחושבו לפי חפ/1400/שש

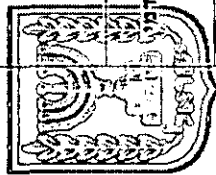
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) גובה המבנה לא יעלה על 20 מ' מהכניסה הקובעת לבנין, כאשר גובה הכניסה הקובעת לבנין הינו 7.35 +, לא כולל מתקני גג בהתאם לתכנית לחפ/מק/1400/י"ג. גובה הקומה יהיה כפוף להוראות חפ/מק/1400/י"ג.

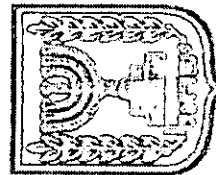
(2) בהתאם להוראות תכנית חפ/מק/1400/יג ובכפופות לה.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) עפ"י תכניות מאושרת.



תמונת חותם
39



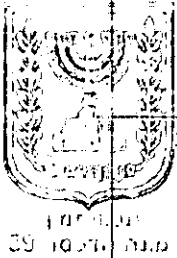
תמונת חותם
39

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי גמר: החומרים והציפויים של חזיתות וגגות המבנים וכן חומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנים וחומרי הפיתוח יהיו מחומרים עמידים לשביעות רצון מהייע. 2. גדרות ומעקות: יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. הבקשה להיתר תכלול תכנית בינוי ופיתוח למגרש בקנה מידה 1:100 אשר תאושר ע"י מהנדס העיר. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את המבנה כולל הגישה אליו, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון נטיעת עצים וכד'. גדרות ומעקות בשטח המגרש יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח. ב. על בעלי ההיתר או הבאים במקומם לבצע בשטח המגרשים את כל עבודות הפתוח עפ"י תכנית הבניה והפתוח המצורפת להיתר. ג. כחלק מתכנית הבינוי והפיתוח יש לפתח את המרווח הקדמי של תא שטח 100 לכיוון רחוב יוליוס סימון תוך נטיעת עצים במרווח של 7 מ' לאורך החזית וכן שיחים. במידה ותידרש גדר בחזית רחוב יוליוס סימון היא תיבחן במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח באופן שהחזית הירוקה לא תוסתר. התכנון הנופי יקבע ויאושר ע"י היחידה לתכנון נוף.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>על מבקשי היתר הבנייה לפתור את החניה הדרושה בתחום מגרשם. מספר מקומות החניה יהיה עלפי התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום הקרקע, מי תהום ומים עיליים. אלא אם כן הם הוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות כך שתמנע כניסת גשמים לתוכן. תהיה הפרדה בין מערכת הניקוז ומערכת השפכים.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חלוקה ו/או רישום</p> <p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים. ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט. ג. ניתן יהיה לחלק את תא שטח 100 לשני מגרשים לכל היותר ובתנאי שגודל כל מגרש לא יקטן מחמישה דונם. ד. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בוועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר.</p>	<p>6.5</p>



<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.5</p>
<p>ה. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את תשריט האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.6</p>
<p>1. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר תנאיו ואגרות, תשי"ל - 1970) בהתייעצות עם חברת החשמל ובאישורם. 2. תחנת טרנספורמציה: לא תורשה הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהייה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/1400 ת"ט. 3. תאורה: תאורת הדרכים והשטחים הציבוריים תיעשה עפ"י תכנית הגשה להיתר בניה. היטל תאורה ישולם כחוק.</p>	
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.7</p>
<p>א. ביוב: מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו. ב. ניקוז: מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באישור אגף שפ"ע. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק. בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו. ג. מים: מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר. כל שינוי בתוואי קווי המים, הביוב והסניקה הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל. מקור אספקת המים יקבע ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם לאפשרויות הטכניות של אזור האספקה ובהתאם לדרישות פרוגרמת הבטיחות אשר תתואם עם תאגיד מי כרמל. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר. על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים</p>	



<p>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.7</p>
<p>הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו. העירייה תהיה רשאית להעביר קווי תשתית בתחום הדרך בתיאום עם בעלי רצועת חומ"ס. ד. מי נגר: מי נגר יופנו למערכת הניקוז המקומית.</p>	
<p>6.8 הוראות פיתוח</p>	<p>6.8</p>
<p>פיתוח תאי שטח: על בעלי ההיתר לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרשים כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה. בעל ההיתר או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	
<p>6.9 תקשורת</p>	<p>6.9</p>
<p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך מבנים.</p>	
<p>6.10 פסולת בניין</p>	<p>6.10</p>
<p>אצירה והרחקת אשפה: מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאושרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p>	
<p>6.11 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.11</p>
<p>מתן היתר הבנייה מותנה בהתחייבות הזימים למנוע מטרדים בעת הבנייה כדלהלן: א. הבניין יכוסה במשך כל עת הבנייה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה. ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ג. לצורכי עבודות הבנייה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ד. במהלך הבנייה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרוללים, תרוכז במכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת הבניין. ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	
<p>6.12 שרותי כבאות</p>	<p>6.12</p>
<p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>	
<p>6.13 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.13</p>
<p>א. כל בקשה להיתר בניה בתחום התכנית תוגש לאישור איגוד ערים להגנת הסביבה. ב. בשלב היתר הבניה תוגש מפה מצבית בה יסומנו כל קווי החומרים המסוכנים (קו חומ"ס של חברי קצא"א וקו הגז של חב' דור כימיקלים) שבתוך המתחם והסמוכים לו. ג. יש לקבל הנחיות האיגוד ערים להגנת הסביבה, איגוד ערים לכבאות ומהמשרד להגנת הסביבה לנושא הבניה בסמיכות לקו חומ"ס של חב' קצא"א וקו הגז של חב' דור כימיקלים, בין השאר</p>	



ת.ת.מ. 39
מונה תדפיס



ת.ת.מ. 39
מונה תדפיס



ת.ת.מ. 39
מונה תדפיס

תנאים למתן היתרי בניה	6.13
<p>יש לקבל חוות דעתם האם נדרשים מיגונים נוספים על אלה הקיימים לקו החומ"ס וקו הגז. בכל מקרה, טרם תחילת עבודות הבניה יש לסמן את מיקומו המדויק של קו החומ"ס וקו הגז, בסיוע בעלי הקווים.</p> <p>ד. תנאי להיתר בנייה יהיה עפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ה. לכל בקשה להיתר בניה ו/או חפירה תצורף תכנית לליווי סביבתי לבדיקת זיהום קרקע שתאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. תכנית הליווי הסביבתי תהווה חלק בלתי נפרד מההיתר.</p> <p>ו. כל פיתוח בתחום שבין רצועות הצנרת לקווי הבניין יתואם עם בעל הקו (קצא"א ודור כימיקלים) ועם איגוד ערים להגנת הסביבה בשלב היתר הבניה.</p> <p>ז. אישור מנהל התעופה האזרחית.</p>	



הוצאות הכנת תוכנית	6.14
<p>הוצאות הכנת התכנית יחולו רק על יזמי התכנית (חברת אדמירליטי השקעות בע"מ ועיריית חיפה), באופן יחסי לשטח הקרקע הכלול, בהתאם לסעיף 69(12) לחוק. חברת "אגד" - בעליה של חלקה 62, לא תישא בהוצאות הכנת התכנית.</p>	

מקלטים	6.15
<p>לא יוצא היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.</p>	



היטל השבחה	6.16
<p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.17
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.</p>	

הריסות ופינויים	6.18
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית תוך שבע שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה: 39



תכנון זמין
מונה הדפסה: 39



תכנון זמין
מונה הדפסה: 39

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	עודד פינקלשטיין	סוג:	חתימה:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	אדמירלטי השקעות בע"מ 514366236			
יזם	שם:	עודד פינקלשטיין	סוג:	חתימה:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	אדמירלטי השקעות בע"מ 514366236			
יזם	שם:	ועדה מקומית	סוג:	חתימה:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	עיריית חיפה 500240007	רשות מקומית		
בעל עניין בקרקע	שם:	קרן קיימת לישראל 520020314	סוג:	חתימה:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים		
בעל עניין בקרקע	שם:	עודד פינקלשטיין	סוג:	חתימה:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	אדמירלטי השקעות בע"מ 514366236	חוכר		
בעל עניין בקרקע	שם:	אגד אגודה שיתופית לתחבורה בישראל בע"מ 570012377	סוג:	חתימה:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חוכר		
בעל עניין בקרקע	שם:	עיריית חיפה 500240007	סוג:	חתימה:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חוכר		
עורך התכנית	שם:	יעקב מאור	סוג:	חתימה:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		עורך ראשי		



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39